

Construction de deux immeubles de grande hauteur à vocation mixte sur la rue Saint-Antoine Ouest (côté sud), entre les rues de la Montagne et Jean-D'Estrées

Modification au Plan d'urbanisme de Montréal quant à la hauteur et la densité permises sur ce site

Arrondissement de Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 AOÛT 2013

1. La proposition

Le projet consiste à construire deux immeubles de grande hauteur sur deux sites situés entre les rues Saint-Antoine Ouest, de la Montagne, Torrance et Jean-D'Estrées, directement au nord de la bretelle de l'autoroute Ville-Marie. Situés de part et d'autre de la rue Saint-Félix et d'un terrain vacant occupé par un stationnement (exclu du présent projet), ces sites possèdent une superficie de 3089m² (site ouest) et 3640m² (site est). La proposition prévoit la construction de deux tours (à vocation résidentielle et mixte) de 120m de hauteur (38 étages) de facture architecturale similaire, assises sur des basiliaires comprenant notamment des commerces au rez-de-chaussée (s'adressant à la rue Saint-Antoine) et des terrasses sur le toit.

La tour proposée pour le site ouest (coin Saint-Antoine Ouest et de la Montagne) comprend 378 unités résidentielles. Le projet prévoit également la construction d'une passerelle couverte au-dessus de la rue Saint-Antoine (à environ 9m du niveau de la rue) reliant le complexe du Centre Bell et son réseau piétonnier intérieur à la nouvelle tour. La construction de cet immeuble nécessite la démolition des deux bâtiments (vacants) occupant actuellement le site.

La tour du site est (coin Saint-Antoine Ouest et Jean-D'Estrées) comprend 168 unités résidentielles et intègre un établissement hôtelier de 193 chambres. La construction de cet immeuble nécessite la démolition de deux bâtiments (vacants) et propose la conservation partielle d'un troisième bâtiment (1162, rue Saint-Antoine Ouest) qui serait intégré au basilaire. L'aménagement d'un jardin est prévu à l'est de la tour.

Le projet prévoit également le réaménagement de la rue Saint-Antoine, soit l'élargissement du trottoir sud et la plantation d'arbres entre les rues de la Montagne et Saint-Antoine afin de créer un environnement plus convivial pour les piétons.

Ce projet nécessite des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville quant à la hauteur et la densité permise sur ce site, soit une augmentation de la hauteur maximale autorisée en bordure de la rue Saint-Antoine de 65m à 120m et une augmentation de la densité maximale autorisée de 6.0 à 9.0.

Le projet sera autorisé en vertu d'un Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). L'aménagement de la passerelle au-dessus de la rue Saint-Antoine nécessitera également une autorisation d'occupation du domaine public.

Construction de deux immeubles de grande hauteur à vocation mixte sur la rue Saint-Antoine Ouest (côté sud), entre les rues de la Montagne et Jean-D'Estrées

Modification au Plan d'urbanisme de Montréal quant à la hauteur et la densité permises sur ce site

Arrondissement de Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 AOÛT 2013

2. La modification du PU

Le comité est à l'aise avec la proposition d'augmenter la hauteur maximale permise à 120m et la densité maximale à 9.0 sur le site visé. Il est d'avis que cette modification permettra une transition entre le cadre bâti de grande hauteur du centre-ville et celui moins élevé des secteurs périphériques au sud de l'autoroute Ville-Marie et à l'ouest du site à l'étude. Il accueille ainsi favorablement la demande de modifier le Plan d'urbanisme.

Le comité se questionne toutefois sur certains aspects du projet présenté et formule des commentaires et recommandations dans la section suivante.

3. Le projet

Espace résiduel

Le comité déplore le fait que les deux nouveaux immeubles proposés soient séparés par un terrain de stationnement (n'appartenant pas au requérant), cet espace résiduel en plein centre du projet nuisant grandement à la qualité de celui-ci. Il juge donc prématuré d'aller de l'avant dans le développement du projet sans avoir réglé cette situation au préalable et recommande de poursuivre les démarches auprès du propriétaire du terrain afin d'intégrer cet espace résiduel au projet.

Passerelle

Le comité exprime son malaise vis-à-vis de l'aménagement d'une passerelle au-dessus de la rue Saint-Antoine afin de relier le complexe du Centre Bell à la nouvelle tour résidentielle (site ouest). Bien que l'intention exprimée soit de prolonger le réseau piétonnier afin de faciliter les déplacements du public dans ce secteur fortement dénivélé, le comité est d'avis que l'utilité publique d'un tel aménagement n'a pas été suffisamment démontrée et souligne que cette passerelle relie dans les faits une propriété privée à une autre propriété privée à vocation principalement résidentielle.

Par ailleurs, la construction d'une passerelle rompt avec la pratique montréalaise de privilégier les réseaux piétonniers souterrains plutôt qu'aériens. Le comité juge essentiel,

Construction de deux immeubles de grande hauteur à vocation mixte sur la rue Saint-Antoine Ouest (côté sud), entre les rues de la Montagne et Jean-D'Estrées

Modification au Plan d'urbanisme de Montréal quant à la hauteur et la densité permises sur ce site

Arrondissement de Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 AOÛT 2013

avant d'accepter de tels aménagements au cas pas cas, d'approfondir la réflexion sur l'aménagement de passerelles au-dessus des voies publiques à Montréal.

De plus, le comité estime que cet élément ne contribue pas à la qualité architecturale du projet ni à l'animation du domaine public et affaiblit plutôt le design urbain proposé pour la rue Saint-Antoine. Il questionne également la notion de porte d'entrée de la ville que cette passerelle veut souligner, un concept qui, selon le comité, s'applique plus ou moins à ce site et davantage à d'autres artères et lieux tels la gare centrale.

Parti architectural

Le comité s'interroge fortement sur le parti architectural proposé pour ces nouvelles constructions. Il considère que la conception d'une tour de grande hauteur constitue un geste architectural fort dans la ville qui doit exprimer une identité propre tout en étant ancré dans son contexte. Le comité déplore ainsi le manque de justification de l'expression architecturale retenue pour l'enveloppe des tours qui semble importée d'ailleurs et étrangère au contexte urbain et culturel montréalais dans lequel le projet s'insère. Il questionne également le choix de construire deux tours jumelles bien qu'elles ne présentent pas le même programme fonctionnel et est d'avis que la conception de deux tours qui «dialoguent» entre elles au lieu de se répéter bonifierait grandement la qualité du projet.

Plan d'ensemble

Le comité tient enfin à souligner l'importance d'avoir une vision et un plan d'ensemble pour le développement de cet îlot en lien avec le développement des autres propriétés du requérant autour du Centre Bell et l'aménagement des abords de ce tronçon de l'autoroute Ville-Marie. Le comité estime que le projet devrait notamment prendre en considération l'aménagement éventuel (en espace vert) de la zone non constructible au-dessus et le long de la bretelle de l'autoroute et qu'une attention particulière devrait être portée à l'interface entre les nouveaux bâtiments, la rue Torrance et la future coulée verte.

Construction de deux immeubles de grande hauteur à vocation mixte sur la rue Saint-Antoine Ouest (côté sud), entre les rues de la Montagne et Jean-D'Estrées

Modification au Plan d'urbanisme de Montréal quant à la hauteur et la densité permises sur ce site

Arrondissement de Ville-Marie

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 AOÛT 2013

4. En conclusion

Le comité émet un avis favorable à la demande de modification du plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur maximale permise à 120m et la densité maximale à 9.0 sur les terrains situés entre les rues Saint-Antoine Ouest, de la Montagne, Torrance et Jean-D'Estrées.

Le comité recommande, avant d'aller de l'avant dans le développement du projet, de poursuivre les démarches auprès du propriétaire du terrain de stationnement longeant la rue Saint-Félix (côté est) afin d'intégrer cet espace résiduel au projet.

Le comité recommande à la Ville de ne pas accepter l'aménagement de passerelles au cas par cas et de porter une réflexion plus large sur cette question.

De plus, le comité recommande au requérant de revoir l'expression architecturale du projet à la lumière des commentaires soulevés dans l'avis.

Enfin, le comité recommande au requérant de porter une attention particulière à l'interface entre l'arrière des nouvelles constructions, la rue Torrance et la future coulée verte (espace public) aménagée au-dessus et le long de la bretelle de l'autoroute.

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

Adrien Sheppard
Président

Le 29 août 2013